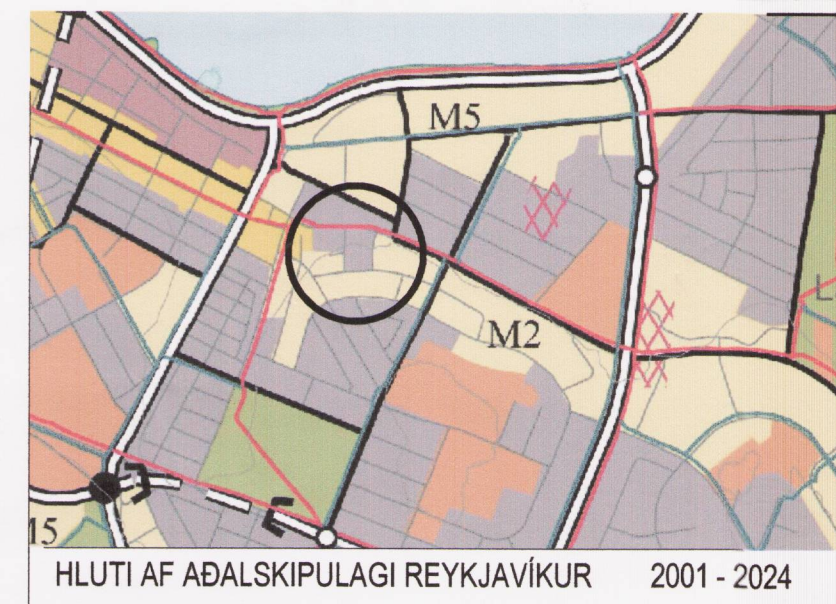


# BRAUTARHOLT 7 - DEILISKIPULAGSTILLAGA

## nýtt deiliskipulag



HLUTI AF AÐALSKIPULAGI REYKJAVÍKUR 2001 - 2024

### SKÝRINGAR

- LÖÐARMÖRK
- DEILISKIPULAGSMÖRK
- OO HÚSNÖMUR
- Nb NÚVERANDI BYGGING
- Nýb NÝBYGGING
- k KJALLARI
- j JARÐHÆÐ
- 2 HÆÐIR HÚSS
- ih INNREGIN HÆÐ
- h LÖDIR
- NUVERANDI BYGGING
- BYGGINGARREITUR
- INNREGIN EFSTA HÆÐ
- BILAKJALLARI
- UNDIRGÖNG UNDIR 2. HÆÐ
- KJALLARI
- INNKYRSLA / ÚTKEYRSLA Í BILASTÆÐAHÚS
- GÖNGULEIÐ
- GROÐURSVÆÐI
- BILASTÆÐI
- GILDANDI DEILISKIPULAG ÚTLINUR HÚSS
- LÖÐARMÖRK F. BREYTINGU

### DEILISKIPULAGSTILLAGA

#### Greinargerð:

Lóðin Brautarholt 7 var skipulögð árið 1987 ásamt lóðinni sem er norðan við. Deiliskipulagið var samþykkt af borgaráði dags 16. júní 1987 en hlaut ekki lögförlega löggildingu á sínum tíma og því ekki í gildi skv. 5. tl. bráðabirgðakvæðis skipulagslaga nr. 123/2010. Uppbygging og nýrri lóðinni hefur þó verið samkvæmt því deiliskipulagi en með nokkrum breytingum sem samþykktar voru í borgaráði þann 22. nóvember 1988. Sú breyting hafði í för með sér lækun húsa og byggingu 10 hæða turna á norð-austur horni lóðarinnar. Deiliskipulag þetta byggir á deiliskipulaginu frá 1988 en það afmarkast af MJÖLNISHOLT, ÁSHOLT, Laugavegi og Brautarholti. Það deiliskipulag gerði ráð fyrir stofnun eða atvinnustarfssemi á tveimur hæðum, auk riss með porti, og bílakjallara undir. Nú er gert ráð fyrir að á lóðinni Brautarholt 7 risi byggingar sem hýsa litlar íbúðir/einingar fyrir stúdenta.

Samkvæmt gildandi Aðalskipulagi Reykjavíkur 2001-2024 og tillögu að nýju aðalskipulagi er gert ráð fyrir 100 nemendaíbúðum á lóðinni Brautarholt 7. Í tillögu að nýju aðalskipulagi er svæðið skilgreint sem þróunarreitir, „Ásholt“. Íbúðarhúsnæði með möguleika á verslun og þjónustu á jarðhæð. Gert ráð fyrir 100 nemendaíbúðum. Randbyggð með 3-5 hæða byggingum.

Samkvæmt Aðalskipulagi Reykjavíkur er:

**Markmið:**  
Að á reitnum verði reistar byggingar sem hýsi ca 90-97 litlar íbúðir / einingar fyrir stúdenta.

Markmiðið með byggingu stúdentagarða á þessum stað er að færa mannlíf inn á svæðið og þetta byggð sem áður var lóðnað- og atvinnusvæði. Svæðið er miðsvæði í borginni, það er í góðum tengslum við almenningssamgöngukerfi borgarinnar og góðar göngu- og hjólaleiðir eru í allar áttir.

#### Áhrif á umhverfi:

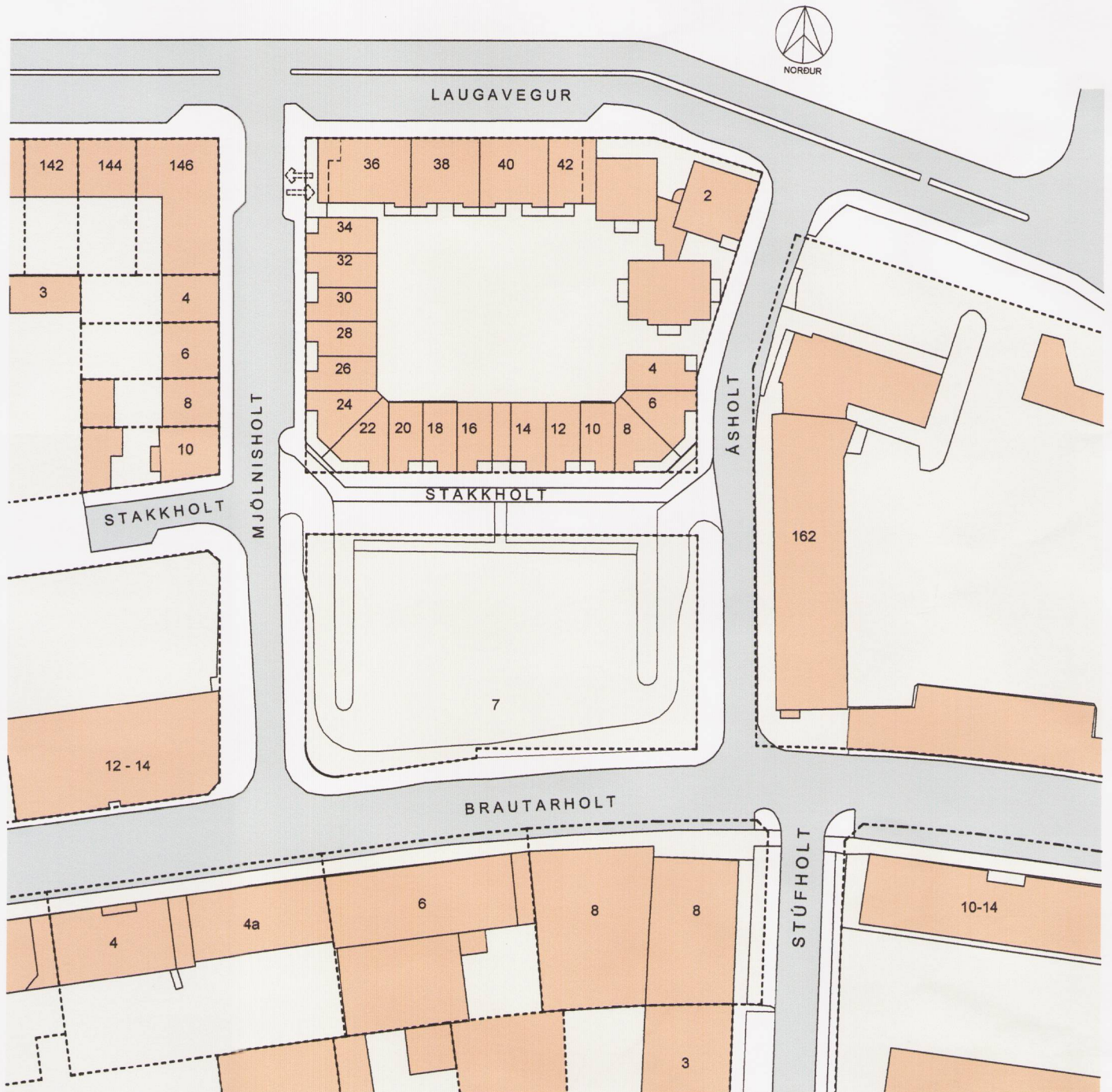
Við gerð deiliskipulagsins, í samræmi við ákvæði skiplagslaga nr. 123 frá 2010 og gr. 5.4.1. í skipulagsreglugerð, var litið til áhrifa skipulagsins á aðliggjandi svæði og umhverfi m.a. ásynd, útsýni, hljóðvist, loftgæði, hagkvæmni, veðurfar, svipmót byggðar o.fl. sbr. eftirfarandi samantekt:

- **Vistkerfi og auðindir:**  
Deiliskipulagið er unnið á grundvelli gildandi Aðalskipulags Reykjavíkur og markmiða þess um sjálfbæra þróun, fjölbreytni, aukinn þéttleika byggðar og áherslur á vistvænar samgöngur. Ekki er þörf á að fjalla um vistkerfi svæðisins sem slíks enda um að ræða götur/í byggð sem nýttur hefur verið sem bílastæði.

- **Ásynd og svipmót byggðar:**  
Gerðar eru kröfur um útlit bygginga á reitnum til þess að koma í veg fyrir einstítt yfirbragð. Efstu hæðir húsa eru innrögnar til þess að draga úr skuggaveipi.

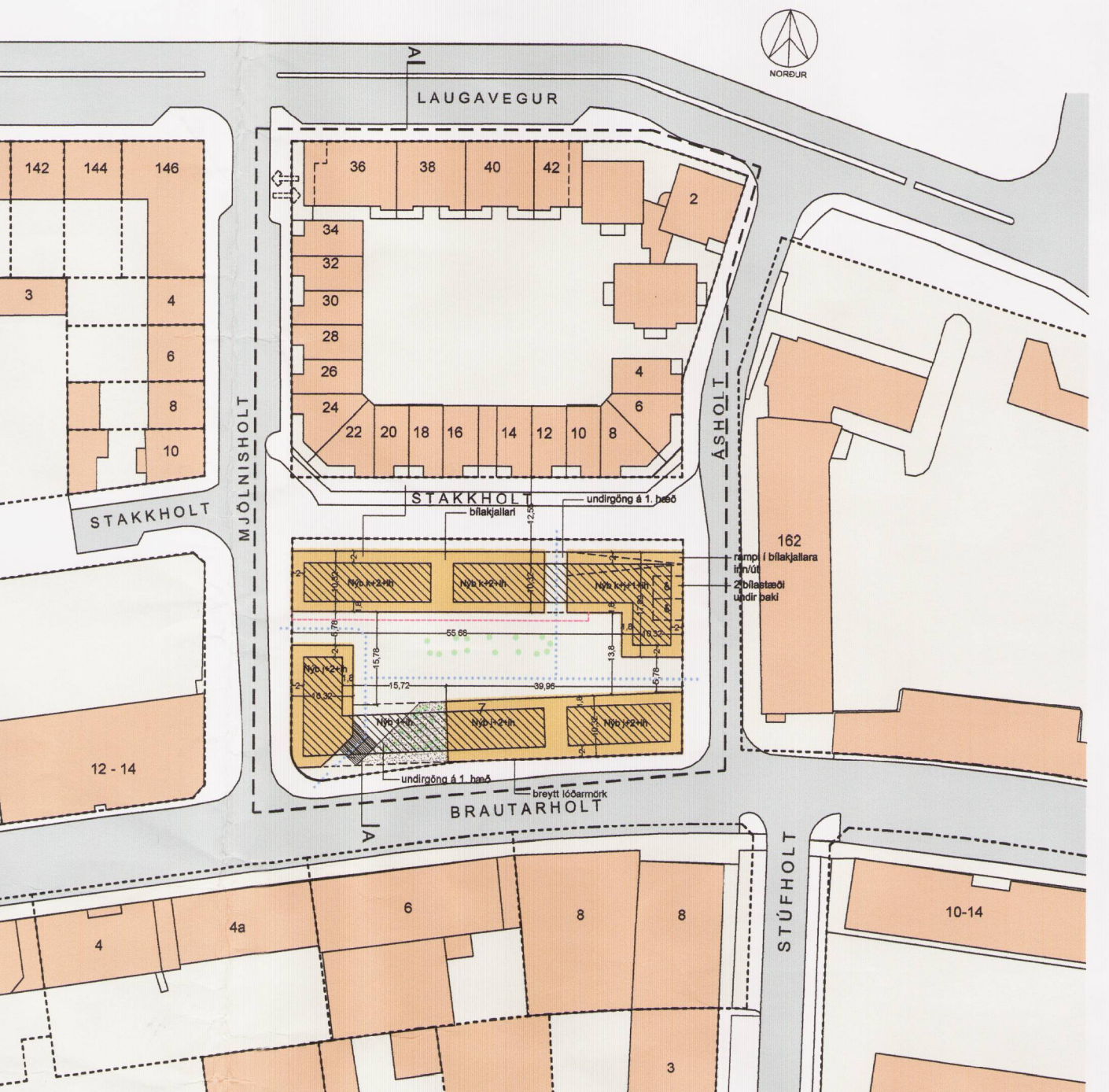
- **Hljóðvist, hávaði, loftgæði og umferð**  
Gert er ráð fyrir að götur og umferð umhverfis svæðið verði óbreyttar. Aftast er til að stúdentar noti fyrst og fremst nálægar almenningssamgöngur og reiðhjól sem samgöngutæki þannig að álag á umhverfið verði sem minnstar hvað varðar bílaumferð. Nú eru 63 bílastæði sem valda óhagkvæmlega mengun, hávaða og stuðla að umferð um svæðið. Talið er að byggðin muni bæta hljóðvist, loftgæði og áhrif af völdum umferðar á svæðinu.

- **Áhrif framkvæmda:**  
Byggingarabli skal í hviðvetna fylgja reglum um framkvæmdir. Upplýsa skal um framkvæmdir og framkvæmdartíma með skiltun.



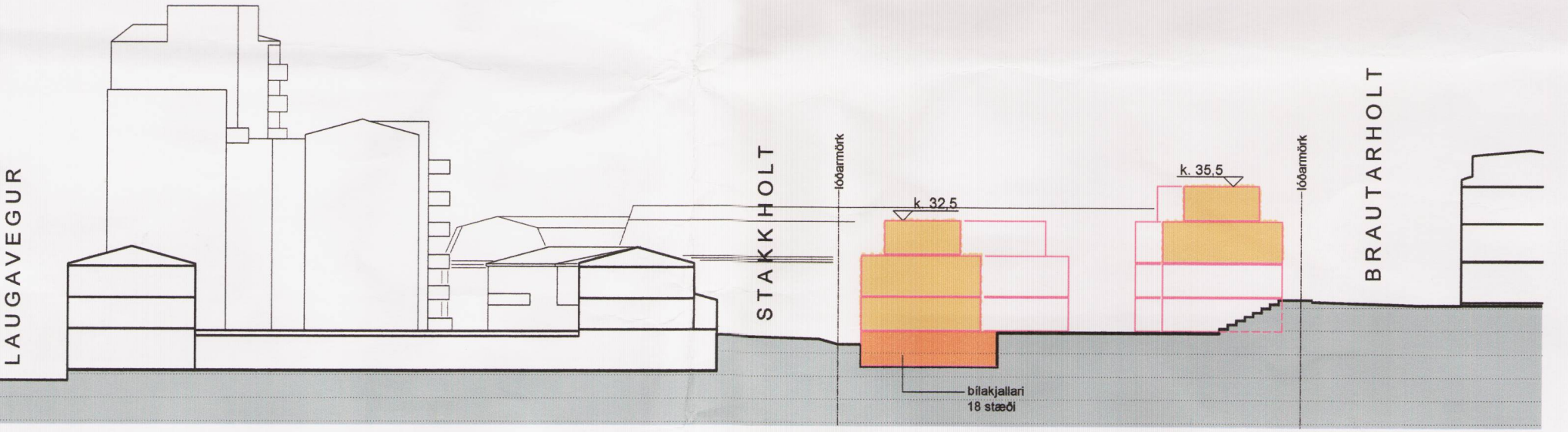
NÚVERANDI ÁSTAND

M 1 : 1000

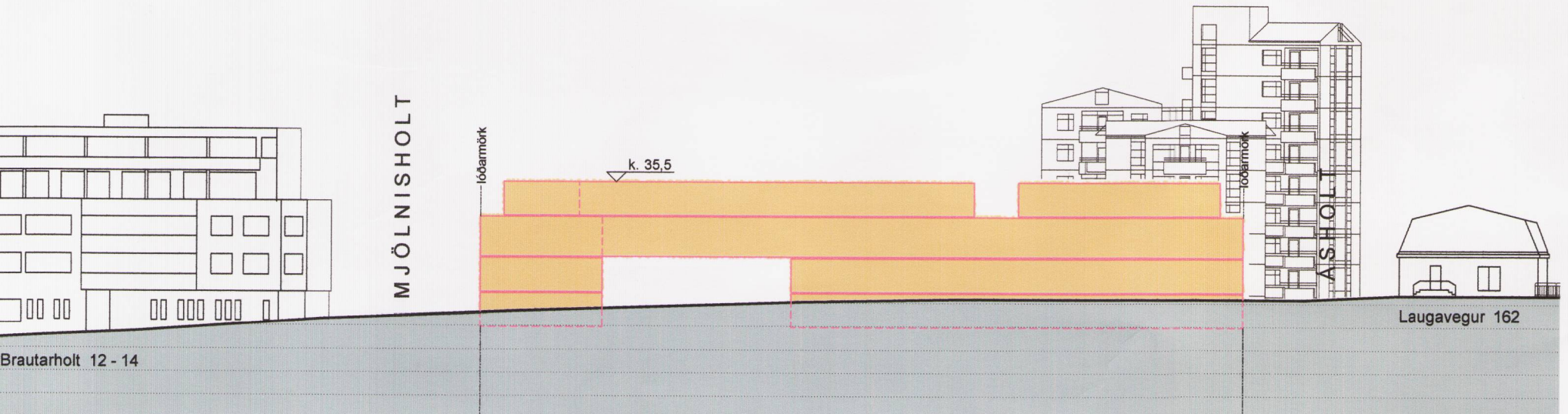


DEILISKIPULAGSUPPDRÁTTUR

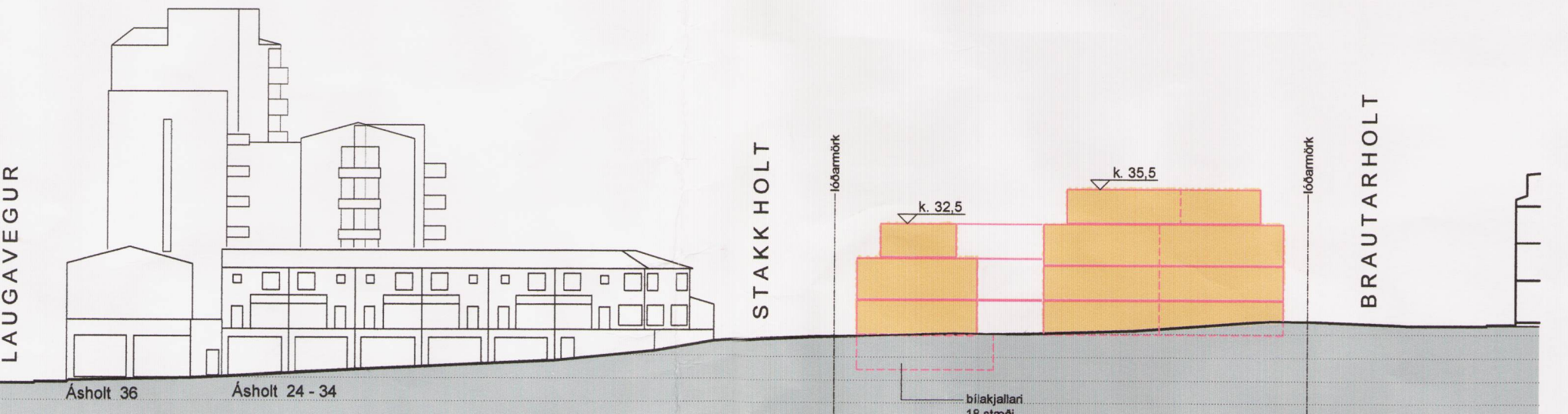
M 1 : 1000



SNEIÐING A - A M 1 : 500



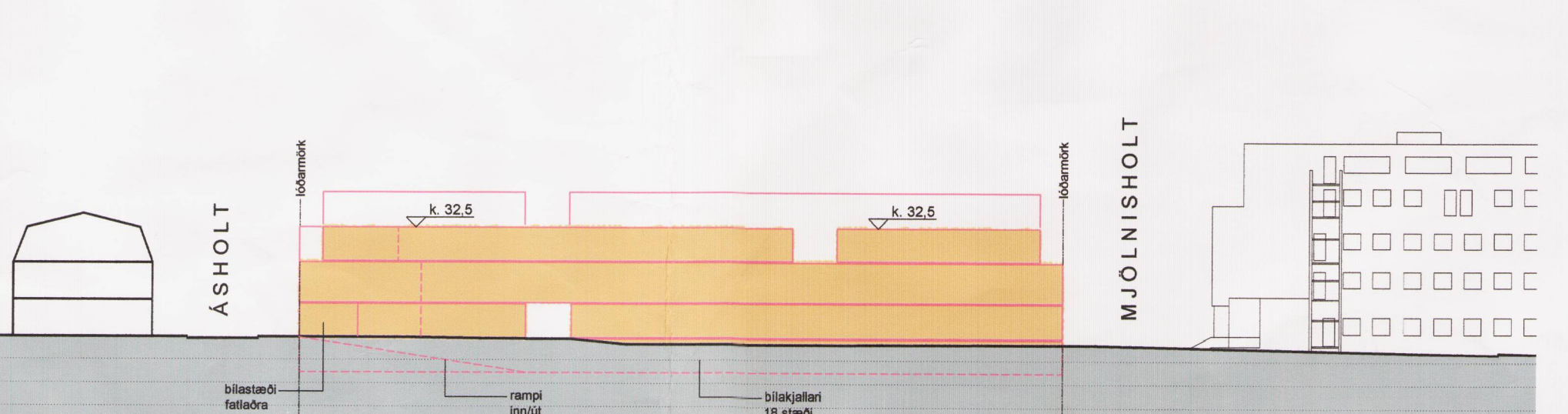
BRAUTARHOLT, SUÐURHLIÐ M 1 : 500



MJÖLNISHOLT, VESTURHLIÐ M 1 : 500



ÁSHOLT, AUSTURHLIÐ M 1 : 500



STAKKHOLT, NORÐURHLIÐ M 1 : 500

### Skilmálar:

**Ásholtsbyggð:**  
Á nýrri hluta deiliskipulagsvæðis er íbúðabyggð frá 1990. Um er að ræða byggingar sem tengjast og liggja að Laugavegi, Ásholti, Stakkholti og MJÖLNISHOLT. Þessar byggingar umlykja opið svæði.  
Að Stakkholti og MJÖLNISHOLT liggja tveggja hæða raðhús. Að Laugavegi eru tveggja hæða íbúðarhús. Á horni Laugavegar og Ásholts eru þrjú 7-10 hæða íbúðaturnar. Saman mynda þessi hús eina heild, sem umlykur útivistarsvæði íbúa, sem einnig er aðgengilegt öðrum íbúum hverfis. Undir útivistarvæði er komið fyrir bilageymslum íbúa og á sömu hæð, undir húsunum, eru geymslur íbúðanna. Í norðausturhorni, undir íbúðaturnum, eru þjónusturými með aðkomu frá Laugavegi og í norðvesturhorni er þjónusturými með aðkomu frá MJÖLNISHOLT. Þessi reitur teist fullbyggður.

#### Stærðir:

Ásholt 2 - 42 (fullbyggð)

- lóðarstærð	3924 m <sup>2</sup>
- samtals íbúðir/þjónusta	5714,8 m <sup>2</sup>
- samtals bilgeymsla	2328,6 m <sup>2</sup>
- nýtingarhlutfall	1,45

#### Brautarholt 7:

##### Umhverfi og reitur:

- Lóðarmörkum að Brautarholti er breytt þannig að þau fylgja götulinu, lóðin stækkar um 30 m<sup>2</sup>.
- Í bílakjallara eru 18 bílastæði og á austurhluta lóðar eru 2 bílastæði fyrir fatlaða. Gert er ráð fyrir að stúdentar noti almennt almenningssamgöngur og hjól sem ferðamáta.
- Gera skal ráð fyrir göðum reiðhjólástæðum í innigarði / torgi svæðisins og lokuðum reiðhjólageymslum á jarðhæð húsu við Brautarholt, en göður aðbúnaður í þessum málum getur stuðlað að aukinni notkun þessara ferðamáta.
- Sorp og soppgeymslur skulu vera í samræmi við reglugerð þar um. Þær er hægt að hafa innbyggðar í byggingu á jarðhæð, en við hönnun skal miða við að hægt verði að flokka allt sorp.
- Aðaláðkoma að innri hluta svæðisins þ.e.torginu er um port frá Brautarholti þar sem gengið er undir suðurbyggginguna á fyrstu hæð hennar niður á torgið sem er samnefni bygginganna og fólksins sem býr á svæðinu. Að auki er gert ráð fyrir aðkomu inn á miðsvæði reitsins / torgið frá þremur öðrum stöðum, sjá uppdrátt. Mikilvægt er að öll hönnun við torgið sé vönduð hvað varðar götugögn, gróður og yfirborðsefni. Vanda skal til lýsingarhönnunar á svæðinu sem skal vera hógvæð og taka tillit til aðstæðna. Þá skal einnig vanda efnisval á svalagöngum og svalahandriðum, sem skulu vera gegnsæ og hleypa í gegn sólarljósi.

- Aðgengi hreyfihamaðra inn á innigarði / torg er frá göngustigum úr vestri, norðri og austri (bílastæði fatlaðra) um rampa eða skábrautir. Þaðan er aðgengi að lyftum upp á allar hæðir og þeirri þjónustu sem boðið er upp á torginu.
- Vegna landhalla á lóðinni er mikilvægt að hönnun lóðar og húss haldist í hendur og stígar og gönguleiðir tengist vel innigarði úr öllum átum eins og sýnt er á uppdrátt. Gert er ráð fyrir að þjónusturými geti verið á jarðhæð/ kjallara byggingar sem snýr að Brautarholti (munu snúa inn í innigarð).

##### Hönnunarskilmálar:

Fyrirhugaðar byggingar skulu liggja með ytri mörkum lóðarinnar og myndi skjólgoðan innigarði / miðrymi. Kröfa er um að aðkoma í íbúðir / einingar fyrir stúdentu sé um veggvallir er snúi inn að innigarði / torgi. 15 - 20% af flatarmáli miðryms skal vera grænt (gras/tré).

Byggingar við nýrri lóðarmörk mega vera allt að þrjár hæðir og þar af efsta hæðin innregin, með flötum þökum. Stígar og lyftur mega vera utan byggingarreitir í innigarði, í miðryminu eða tengjast því á annan hátt, sjá dæmi á skýringaruppdrátt.

Brjóta skal upp útlit bygginga á lóðinni í smærri einingar sem eru í mælikvarða miðborgarinnar og til þess að koma í veg fyrir einstítt yfirbragð. Það er hægt að gera með því að skipta um efni, lit eða áferð á útvægjum húsa. Velja skal minnst þrjú byggingarefni á hverja langhlöð (norður-suður), tvö á skammhlöðar (austur - vestur). (Sjá skýringaruppdrátt, tillaga að norðurútliti). Gæta skal þó að því, að samræmi sé í efnis- og litavali. Heimilt er að útbýggingar og gluggar standi ekki meira en 60 cm út fyrir bindandi byggingarlínu ofan 1. hæðar.

Hæðir húsa á sunnanverðri lóðinni, taka mið af hæðum og einkennum þeirra bygginga er standa sunnan við Brautarholtið. Hæð húsa við Brautarholt mega vera allt að þrjár hæðir og þar af efsta hæðin innregin. Þessi hæðarsetning fyrirhugaðra bygginga bæði sunnanvert og norðanvert á deiliskipulagsvæðinu mun skapa jafnvægi fyrir reitinn og nágrennið. Hæðir húsa skulu vera samkv. uppdrátt, hæð á lyftum er án kvaða.

Gera skal ráð fyrir þjónusturýmum á jarðhæð suðurbyggingar (við Brautarholt) sem snýr til norðurs inn í miðrymi / torgið, þarna getur verið t.d. litð kaffihús, skrifstofa húsvarðar, reiðhjólageymslur og soppgeymsla.

Leitast skal við að nota umhverfisvænar lausnir varðandi ofanvatn.

Heimilt er að hafa guggalausa kjallara undir þeim húsum sem eru á norðurhluta lóðarinnar, hann má nota sem inntaksrými, tækniými ýmskonar, geymslur og tengd rými.

Gert er ráð fyrir náttúrulegi úlftun úr bílakjallara um góti útvæg. Innkeyrsluhúrd í bílakjallara verður opin rímlahúrd með læstum aðgangi.

Gæta skal að lögnum við lóðarmörk í samræði við Orkuveitu Reykjavíkur. Ef vart verður við olumengaðan jarðvegi í framkvæmdum á lóð við Brautarholt 7, þá ber að hafa samband við Heilbrigðiseftirlit Reykjavíkur.

##### Tölulegar upplýsingar:

Brautarholt 7 - íbúðir fyrir stúdentu:

- lóðarstærð	2503 m <sup>2</sup>
- íbúðir f. stúdentu efra hús (syðra)	2431 m <sup>2</sup> (ca 54 íbúðir)
neðra hús (nyrðra)	2450 m <sup>2</sup> (ca 41 íbúð og bílakjallari f. 18 bíla)
- samtals	4881 m <sup>2</sup> (ca 95 íbúðir)
- nýtingarhlutfall	1,95
- í bílakjallara eru pláss fyrir 18 bíla, á austurhluta lóðar eru tvö stæði f. fatlaða undir þaki	

Deiliskipulag þetta, sem fengið hefur meðferð í samræmi við ákvæði 1. mgr. 41. gr. skipulagslaga nr. 123/2010, var samþykkt í Umhverfisskiptingunni þann 12. febr. 2014 og í Deiliskipulaginu þann 20. febr. 2014.

Tillagan var auglýst frá 4. des. 2013 með athugasemdafrest til 20. jan. 2014.

Auglýsing um gildistöku breytingarinnar var birt í B-eldi Stjórnartíðnda þann \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_\_

*Þjónu Ástmann*

Verkefni: **Rauðarárholt**  
Tillaga að deiliskipulagi

Verkhluti: **grunnmyndir, sneiðingar og lýsing**

Teiknúmer: **01**

Mælikvarði: **1:500** 1:1000

Teiknað: \_\_\_\_\_ ra

Samþykkt:

Verknúmer: **11053**

Útgáfudagur: **7. nóvember 2013**